

REPUBLICA ITALIANA

COMUNE DI MANDELLO VITTA

PROVINCIA DI NOVARA

Rep. N. 166

CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN
MANDELLO VITTA - PIAZZA REGINA MARGHERITA N. 5 AD USO ESCLUSIVO
AMBULATORIO MEDICO

L'anno duemiladiciannove il giorno diciotto del mese di dicembre in Mandello Vit-
ta, presso la Casa Comunale

TRA

il Comune di Mandello Vitta, con sede in Mandello Vitta Piazza Regina Margherita n.
5 (C.F. 80005350030), di seguito denominato parte Locatrice, per questo atto rappre-
sentato dall'Arch. Valerio Allegra, in qualità di Responsabile del Servizio che agisce in
nome e per conto del Comune, giusto provvedimento di nomina del Sindaco e dele-
gato a sottoscrivere il presente atto.

E

I dott. Ana Ambrosio Martins De Jesus nata in Angola il 30/06/1965 e residente a
Novara in Viale Dante Alighieri n. 24 codice fiscale **MRTNBR65H70Z302F** e France-
sco Marocchino nato a Vercelli il 29/12/1957 e residente a Mandello Vitta in Via Ar-
mando Diaz n. 6 codice fiscale **MRCFNC57T29L750C** di seguito denominati Condut-
tori.

PREMESSO

che con deliberazione della Giunta Comunale di Mandello Vitta n. 38 del 02.10.2019





si è stabilito di concedere in locazione l'immobile di proprietà comunale sito in Mandello Vittino – Piazza Regina Margherita n. 5 – ad uso esclusivo di ambulatorio medico alle condizioni contenute nel presente contratto;-----

-----TUTTO CIO' PREMESSO-----

1) Il Comune di Mandello Vittino, come sopra rappresentato, affida con il presente contratto la locazione dell'immobile di proprietà comunale sito in Mandello Vittino– Piazza Regina Margherita n. 5 – in catasto al foglio n. 8, mappale 94 , così come meglio indicato nella planimetria che si allega in copia autentica al presente contratto sotto la lettera A) -----

2) La durata della locazione ai sensi dell'art. 27 della legge n.392/1978, è di anni sei a partire dal 01/01/2020 con scadenza al 31/12/2025. La parte conduttrice ha la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, 7° comma della legge n. 392/78, con preavviso di mesi sei, da formularsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. In caso di mancata disdetta inviata dalla parte locatrice da comunicarsi, a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, almeno dodici mesi prima della scadenza, la locazione si rinnoverà per un uguale periodo e così di seguito. Alla scadenza i locali dovranno essere riconsegnati personalmente alla parte locatrice o a persona da quest'ultima espressamente incaricata per iscritto. Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dei locali alla scadenza, la parte conduttrice – oltre a quanto previsto nell'art. 14 (quattordici) – dovrà pagare alla parte locatrice una indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di affitto a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre ad una ulteriore indennità giornaliera, a titolo di penale parziale, pari ad 1/60 (un sessantesimo) del canone mensile che sarà a quel momento dovuto,

fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno. Resta salvo il diritto della parte locatrice a procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile. -----

Ai sensi dell'art. 28 della legge 27 luglio 1978 n° 392, è consentita la rinnovazione tacita per ugual periodo se nessuna delle parti comunicherà all'altra disdetta, almeno dodici mesi prima della scadenza, mediante lettera raccomandata.-----

Per la successione del contratto si fa riferimento a quanto previsto dall'art. 37 della legge n°392/78.-----

Alla scadenza del Contratto rinnovato, ai sensi dell'art. 28 della legge n°392/78, qualora la Locatrice intenda lasciare a terzi l'immobile dovrà attenersi al disposto dell'art. 40 della legge n°392/78. -----

3) Il canone di locazione annuale viene pattuito nella misura di Euro 900,00 (Euro Novecentoeuro/00) . A decorrere dall'inizio del secondo anno il canone verrà aggiornato annualmente, nella misura del 100% della variazione accertata dell'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, intervenuta nel periodo che intercorre tra il mese precedente l'inizio della locazione ed il mese precedente l'inizio del nuovo anno di locazione.-----

Il canone potrà essere pagato in numero due rate entro il giorno 15 (quindici) del mese di gennaio e entro il giorno 15 (quindici) del mese di luglio di ogni anno, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario della parte locatrice intrattenuto presso la Banca Unicredit Spa, dipendenza di Biandrate, - 28061 Biandrate (No) – Via Caccianotti s. n. 22, IBAN IT80G0200845180000040467402. -----

Sulle somme non corrisposte decorreranno interessi moratori nella misura indica-



nell'art. 14 (quattordici) del presente contratto. L'inadempienza della parte conduttrice darà diritto alla parte locatrice di ottenere la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. per fatto, colpa ed in danno di lei, con le conseguenze previste al citato art. 14 (quattordici) .-----

4) La parte conduttrice si obbliga e s'impegna a sostenere le spese della Tassa Smaltimento Rifiuti Solidi Urbani.-----

5) La società Conduttrice sarà unica responsabile e custode della parte di immobile locato, dei beni e delle infrastrutture tutte oggetto del presente contratto, con ciò mancando e garantendo fin da ora il Comune di Mandello Vitta da pretese o rivendicazioni di terzi e per qualsiasi danno alle stesse ovvero derivante dalle stesse a persone o a cose sarà responsabile verso il Comune di Mandello Vitta, salvo il diritto di rivalsa nei confronti dell'autore o degli autori del danno.-----

6) La parte conduttrice non potrà sublocare, cedere in uso o comunque affittare a terzi gli immobili locati o parte di questi, né cedere il contratto, fatte salve le ipotesi di cui all'art. 36 L. 392/78 . La violazione di detti divieti comporterà di diritto la risoluzione di diritto del contratto.-----

7) Tutti gli arredi dell' immobile oggetto del presente contratto sono di proprietà del Comune di Mandello Vitta e gli stessi dovranno essere conservati con cura dalla parte conduttrice. Le eventuali migliorie alla struttura oggetto del presente contratto che devono essere preventivamente autorizzate dal Comune di Mandello Vitta, rimarranno gratuitamente alla fine del presente contratto di pertinenza dell'ente pubblico, senza che sia dovuta alcuna indennità al Conduttore, salvo diverso accordo scritto tra le parti.-----

8) Il Comune di Mandello Vitta si riserva il diritto di operare con apposito provvedimento la revoca o la sospensione del presente contratto una volta accertato l'inadempimento a carico del conduttore, anche di uno solo, degli obblighi nascenti dal presente atto. Il conduttore accetta espressamente tale diritto in capo al Comune di Mandello Vitta e s'impegna entro 30 giorni dalla data del provvedimento di revoca, a restituire liberi da persone e/o cose di propria spettanza tutti i beni ricevuti in locazione, attraverso la riconsegna degli stessi attestata da apposito verbale in contraddittorio con il Comune di Mandello Vitta-----

9) Il Comune di Mandello Vitta garantisce che i beni tutti di cui al presente contratto sono di sua esclusiva proprietà e liberi da pesi, vincoli, trascrizioni pregiudizievoli e ipoteche.-----

10) Ai fini fiscali si dà al presente atto il valore di €. 5.400,00 (cinquemilaquattrocento)

11) Nel caso di fallimento della parte conduttrice, il presente contratto si intenderà ipso iure automaticamente risolto. Pertanto – salvo ogni altro diritto – il locale dovrà essere prontamente riconsegnato.-----

12) Nel caso in cui il presente contratto dovesse risolversi per fatto e colpa della parte conduttrice, salvo quanto espressamente disciplinato nelle singole clausole, questa perderà a titolo di penale parziale pattuita ogni diritto o pretesa che essa potrà avere nei confronti della parte locatrice in forza del presente contratto ovvero in virtù di diverse e successive obbligazioni. Resta, in ogni caso, salvo il diritto della parte locat



ce al risarcimento di tutti i maggiori danni subiti, subenti e comunque conseguenti o semplicemente riferibili alla condotta anticontrattuale della parte conduttrice. Il tasso degli interessi moratori è concordemente determinato in misura pari al Tasso Ufficiale di Sconto della Banca Centrale, maggiorato di 3 punti e, comunque sempre e non oltre il tasso di soglia fissato dalla legge n° 108 del 07/03/1996.-----

13) Si conviene espressamente che i pagamenti effettuati verranno imputati innanzi tutto al rimborso delle spese dovute, poi agli interessi moratori ed alle penali ed, infine, ai canoni maturati a cominciare da quello cronologicamente anteriore.-----

14) Il Conduttore si obbliga ad osservare e far osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari, impegnandosi a riconsegnare gli immobili alla scadenza liberi da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte. -----

15) Qualsiasi modifica al presente contratto va approvata per iscritto.-----

16) Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, foro competente, unico ed esclusivo, sarà quello del domicilio della parte locatrice. -----

17) A garanzia degli obblighi derivanti dal presente contratto la parte conduttrice verserà alla stipula dell'atto un deposito cauzionale pari Euro 150,00 (Euro centocinquanta/00)-----

18) L'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, l'imposta di registro sono a carico del Conduttore. In ogni caso di recesso anticipato della parte conduttrice, l'imposta di registro per la risoluzione del contratto sarà a suo carico. La parte conduttrice con-

sente sin da ora che la registrazione del contratto venga eseguita a cura della locatrice con sostegno delle spese in parti uguali. Per quanto non previsto si farà riferimento alle leggi vigenti e alle norme del Codice Civile.-----

19) Il concessionario dà atto di aver preso visione dell'informativa di cui all'articolo 13 del D. Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 e successive modificazioni.-----

Richiesto io Segretario Comunale ed ufficiale rogante del Comune di Mandello Vitta ho ricevuto il presente atto di cui ho dato lettura alle parte che da me interpellate, hanno dichiarato il contenuto dell'atto conforme alla loro volontà e con me lo sottoscrivono.

Le parti si danno reciprocamente atto che il presente contratto viene stipulato in modalità elettronica conformemente a quanto disposto dall'art. 11, comma 13, del D.Lgs. 163/2006 così come modificato dal D.L. n. 179/2012 convertito nella Legge 17/12/2012, n. 221. Conseguentemente, ai sensi del D.M. 22 febbraio 2007, l'imposta di bollo è quantificata in modo forfettario in €. 45,00=-----

Le imposte di registro e di bollo sono assolte con modalità telematica, mediante il Modello Unico Informatico utilizzando il software UniMod.4.3.-----

Richiesto io Segretario Comunale Reggente, in qualità di Ufficiale Rogante del Comune di Mandello Vitta, ho ricevuto questo atto redatto da persona di mia fiducia mediante strumenti informatici in formato "portable document format" (P.D.F.), dandone lettura alle Parti, le quali l'hanno dichiarato e riconosciuto conforme alla loro volontà, per cui a conferma lo sottoscrivono, con firma digitale resa ai sensi dell'art.1, comma 1,lett.s) del D.Lgs. 7/3/2005, n. 82 (C.A.D. codice dell'amministrazione digitale) tranne la parte del concessionario in quanto sprovvisto di apposito dispositivo.

La parte conduttrice >

Marco Aue, Francesco Meroni

La parte locatrice

firmato con modalità digitale Arch. Valerio Allegra

VA

~~Il Segretario Comunale~~

~~firmato con modalità digitale Dott. Agostino Carmeni~~

La parte conduttrice previa rilettura, approva espressamente, a norma degli artt. 1341 e 1342 c.c., che tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale, sicché per patto espresso, la violazione anche di una soltanto di esse comporterà la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1453 C.C. e senza necessità di costituzione in mora.-----

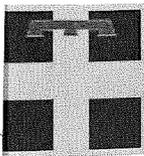
Redatto, letto, approvato e sottoscritto in Mandello Vitta li

La parte locatrice

firmato con modalità digitale Arch. Valerio Allegra

La parte conduttrice x

Marco Aue, Francesco Meroni



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO : 2020 205873 0013 VALIDO FINO AL : 12/06/2030



DATI GENERALI

Destinazione d'uso <input type="checkbox"/> Residenziale <input checked="" type="checkbox"/> Non residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: E3 Edifici adibiti a ospedali, cliniche o case di cura e assimilabili ivi compresi quelli adibiti a ricovero o cura di minori o anziani nonché le strutture protette per l'assistenza ed il recupero dei tossico-dipendenti e di altri soggetti affidati a servizi sociali pubblici	Oggetto dell'attestato <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 9	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input checked="" type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro:
--	--	---

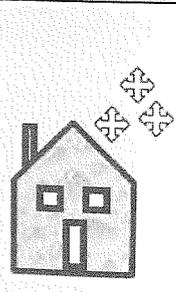
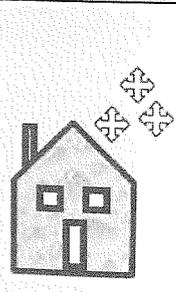
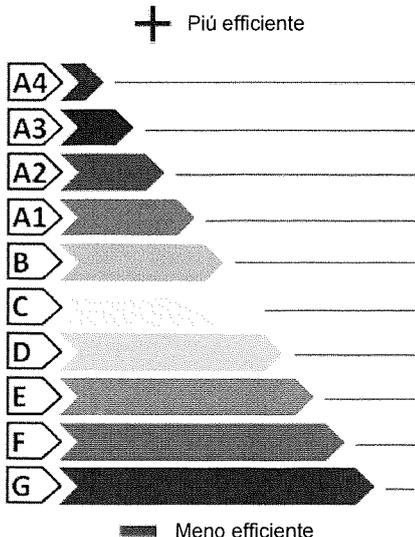
Dati identificativi 	Regione: PIEMONTE Comune: MANDELLO VITTA Indirizzo: PIAZZA REGINA MARGHERITA 5 Piano: 0 Interno: Coordinate GIS: 45.4833 8.45	Zona climatica: E Anno di costruzione: 1910 Superficie utile riscaldata (m²): 38.24 Superficie utile raffrescata (m²): 0.0 Volume lordo riscaldato (m³): 244.55 Volume lordo raffrescato (m³): 0.0
---	--	---

Comune catastale: E880	Sezione:	Foglio: 8	Particella: 94
Subalterni: Da: 1 A: 1 Da: A: Da: A:		A: Da: A:	
Altri subalterni:			
Comune catastale: E880	Sezione:	Foglio: 8	Particella: 261
Subalterni: Da: A: Da: A: Da: A:		A: Da: A:	
Altri subalterni:			

Servizi energetici presenti		
<input checked="" type="checkbox"/>  Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/>  Ventilazione meccanica	<input checked="" type="checkbox"/>  Illuminazione
<input type="checkbox"/>  Climatizzazione estiva	<input checked="" type="checkbox"/>  Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/>  Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 50%;">INVERNO</th> <th style="width: 50%;">ESTATE</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"></td> <td style="text-align: center;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"></td> <td style="text-align: center;"></td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE					Prestazione energetica globale <div style="text-align: center;">  <p style="margin: 0;">+ Più efficiente</p> <p style="margin: 0;">— Meno efficiente</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p style="margin: 0;">EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO</p> <p style="margin: 0; text-align: center;">CLASSE ENERGETICA</p> <p style="margin: 0; text-align: center; font-size: 2em;">E</p> <p style="margin: 0;">EP_{gI,nren} (kWh/m²anno): 653.24</p> </div>	Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center; margin: 5px 0;"> <p style="margin: 0; font-size: 1.5em;">B</p> <p style="margin: 0;">EP_{gI,nren} (kWh/m²anno): 288.79</p> </div> Se esistenti: <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center; margin: 5px 0;"> <p style="margin: 0;">EP_{gI,nren} (kWh/m²anno):</p> </div>
INVERNO	ESTATE							
